

Q7 不注意で壁のクロスの一部にクロス張替えが必要なほどのキズをつけてしまいました。部屋全部のクロス張替え費用を負担しなければならないのでしょうか。

A 不注意でキズをつけてしまったものは修理をしなければなりません、各部位ごとの経過年数を考慮したうえ、最低限可能な施工単位（毀損させた箇所を含む一面分の張替えまではやむをえない場合がある）で修理するのが妥当と考えられます。

⇒⇒ 第1章 II（8頁～）、別表1（17～21頁）、別表2（22～24頁）参照

不注意により、壁クロスに張替えが必要なほどのキズをつけてしまったのですから、その損害について賃借人に賠償責任が生じることになりますが、このとき、どのような範囲でクロス張替え義務があるかが問題となります。

本ガイドラインでは、その範囲について、㎡単位が望ましいとしつつ、あわせて、やむをえない場合は毀損箇所を含む一面分の張替え費用を、毀損等を発生させた賃借人の負担とすることが妥当と考えられるとしています。

これは、賃貸人が原状回復以上の利益を得ることなく、他方で賃借人が建物価値の減少を復旧する場合にバランスがとれるように検討されたものです。

Q8 賃貸借契約書に特に約定されていないのですが、退去にあたり、大家さんから、襖や障子、畳表を張替えるようにいわれています。襖や障子、畳表は退去時に必ず賃借人が張替えなければいけないのでしょうか。

A 襖や障子、畳表の損耗が経年変化や通常使用によるものだけであれば、賃借人の負担で張替える必要はないと考えられます。しかし、賃借人が毀損した場合には、賃借人の負担で張替えることになります。

⇒⇒ 第1章 II（8頁～）、別表1（17～21頁）、別表2（22～24頁）参照

襖や障子、畳表を賃借人が毀損した場合には、賃借人の負担で毀損した枚数を張替えることになります。しかし、襖や障子、畳表の損耗が経年変化や通常使用によるものだけであれば、賃借人の負担で張替える必要はありません（賃貸借契約期間が長期に及び、その間に一度も賃貸人によって襖や障子の交換、畳表の張替えが行われていない場合には、通常使用でも相当の損耗が発生するので、賃借人の負担で張替えなければならない毀損なのかどうかは、大家さんとの間で協議してみてもいいでしょうか）。

なお、賃貸借契約書に特約がある場合は、Q3やQ5を参考にしてください。